A

Liew Kian Seng and Anor lwn Liew Kwong Fai

MAHKAMAH TINGGI (SHAH ALAM) — SAMAN PEMULA NO MTI-24–2185 TAHUN 2005

B SURIYADI OMAR J

22 MAY 2006

C *Undang-undang tanah — Kaveat — Kaveat persendirian — Permohonan untuk pengenepian — Sama ada pengkaveat mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan atas hartanah — Hak benefisial pengkaveat dalam bentuk amanah berbangkit — Sama ada adil jika status quo hartanah dikekalkan — Sama ada kepentingan defendan sebagai pemilik benefisial terjejas jika kaveat diketepikan*

D

Plaintif-plaintif adalah pemilik berdaftar sebidang hartanah. Defendan merupakan bapa plaintif-plaintif. Plaintif-plaintif telah memasuki perjanjian jualbeli dengan pihak ketiga untuk menjual hartanah tersebut. Apabila peguamcara pihak ketiga membuat carian atas hartanah tersebut bagi tujuan melaksanakan suratcara E pindahmilik didapati defendan telah menfailkan satu kaveat persendirian. Plaintif-plaintif telah dengan demikian menfailkan permohonan (lampiran 1) untuk mengenepikan kaveat yang difailkan oleh defendan. Defendan mendakwa beliau memiliki hak benefisial atas hartanah tersebut. Plaintif-plaintif sebaliknya mendakwa hartanah tersebut didaftarkan diatas nama mereka dan mereka adalah pemilik berdaftar hartanah tersebut yang sah disisi undang-undang. Persoalan untuk F keputusan Mahkamah Tinggi adalah samada defendan mempunyai kepentingan atas hartanah itu yang boleh dikaveatkan.

G **Diputuskan**, menolak permohonan plaintif-plaintif dengan kos:

(1) Untuk mengekalkan suatu kaveat, seorang pengkaveat mesti terlebih dahulu melalui tiga peringkat: (i) sama ada beliau telah mendedahkan suatu kepentingan boleh kaveat di dalam permohonan di bawah s 323(1) Kanun itu; (ii) jika beliau telah menunjukkan suatu kepentingan boleh kaveat, sama ada H keterangan yang dikemukakan untuk menyokong tuntutannya mendedahkan suatu soalan serius yang perlu dibicarakan; (iii) jika kedua-dua soalan itu dijawab dengan memihak kepada pengkaveat, maka sama ada imbangan kemudahan atau keadilan memihak kepada membiarkan kaveat itu berada di dalam daftar sementara menunggu penyelesaian guaman itu (lihat *Murugappa Chettiar Lakshmanan v Lee Teck Mook* [1985] 1 MLJ 782 diikut) I (lihat perenggan 10).

(2) Adalah memadai untuk defendan mendedahkan kepentingan yang beliau miliki yang boleh dikaveatkan. Berdasarkan bukti-bukti yang dikemukakan di dalam kes ini, Mahkamah Tinggi berpuashati bahawa defendan berjaya membuktikan beliau mempunyai kepentingan benefisial di atas hartanah

tersebut. Kepentingan benefisial yang wujud adalah dalam bentuk amanah berbangkit (resulting trust) (lihat perenggan 11).

(3) Kepentingan benefisial dalam bentuk amanah berbangkit yang didedahkan oleh defendan telah menimbulkan suatu persoalan yang serius iaitu sama ada plaintif-plaintif telah melakukan pecah amanah apabila bertindak menyingkir defendan daripada lembaga pengarah syarikat itu serta menjual hartanah tersebut kepada pihak ketiga tanpa persetujuan daripada defendan. Mahkamah dimaklumkan bahawa defendan telah mengambil tindakan terhadap plaintif-plaintif bagi pecah amanah dan writ serta penyata tuntutan telah difailkan. Oleh itu, defendan menyatakan bahawa jika kaveat persendirian ini dibatalkan ia akan menyebabkan kerugian kepada beliau yang tidak dapat dipampaskan dan segala prosiding untuk pecah amanah terhadap plaintif-plaintif akan menjadi sia-sia (nugatory) (lihat perenggan 17).

(4) Adalah lebih adil jika status quo hartanah itu dikekalkan kerana kepentingan defendan sebagai pemilik benefisial hartanah itu akan terjejas teruk jika kaveat itu diketepikan kerana adalah jelas niat plaintif-plaintif untuk meneruskan transaksi pindah milik hartanah itu dengan pihak ketiga. Jika sekiranya tuntutan defendan terhadap plaintif-plaintif berjaya, hartanah yang berpindah tangan kepada pihak ketiga itu tidak mungkin dapat diperolehi kembali. Sebaliknya, kegagalan plaintif-palintif untuk meneruskan transaksi jualbeli dengan pihak ketiga jikapun akan mendedahkan plaintif-plaintif terhadap tuntutan gantirugi oleh pihak ketiga, ia boleh menuntut gantirugi daripada defendan jika selepas ini tuntutan defendan terhadap plaintif-plaintif untuk pecah amanah gagal (lihat perenggan 18).

[Bahasa Malaysia summary

The plaintiffs are the registered owner of a piece of land. The defendant is the father of the plaintiffs. The plaintiffs entered into a sale and purchase agreement with a third party to sell the said land. When the solicitors of the third party made a search on the said land for the purposes of executing the instrument of transfer, it was discovered that the defendant had entered a personal caveat. The plaintiffs then filed an application (encl 1) to set aside the caveat filed by the defendant. The defendant alleged that he has the beneficial rights over the said land. However, the plaintiffs claimed that the said land is registered under their names and they are the legal registered owner of the said land. The question to be determined by the court is whether the defendant has any caveatable interest over the said land.

Held, dismissing plaintiffs' application with costs:

(1) To uphold a caveat, a caveator must go through 3 stages: (i) whether he has disclosed any caveatable interest in the application under s 323(1) NLC; (ii) if he has shown a caveatable interest, whether the evidence adduced to support his claim raise any serious question to be tried; (iii) if the two questions were in favour of the caveator, whether the balance of convenience or justice is in

favour of allowing the caveat to remain in the register pending the disposal of the suit (see *Murugappa Chettiar Lakshmanan v Lee Teck Mook* [1985] 1 MLJ 782) (see para 10).

(2) It is sufficient for the defendant to show his interest is caveatable. Based on the evidence adduced in this case, the High Court is satisfied that the defendant has succeeded in showing that he has a beneficial interest over the said land. The beneficial interest exists in the form of resulting trust (see para 11).

(3) The beneficial interest in the form of resulting trust disclosed by the defendant raises a serious question whether the plaintiffs had committed a breach of trust when they acted to remove the defendant from the board of directors of the company and selling the said land to a third party without the consent of the defendant. The court was informed that the defendant had taken an action against the plaintiffs for breach of trust and a writ and statement of claim had been filed. Therefore, the defendant claimed that if the personal caveat is removed it will cause him damages which cannot be compensated and the proceedings for breach of trust will be a nugatory (see para 17).

(4) Justice is in favour of the status quo to be maintained as the defendant's interest as the beneficial owner of the said land would be seriously affected if the caveat is set aside since it is clear that the plaintiffs intended to proceed with the transfer transaction of the said land with the third party. If the defendant succeeds in its claim against the plaintiffs and the said land had already been transferred to the third party, it could not be recovered. However, the failure of the plaintiffs to proceed with the sale and purchase transaction with the third party even if may expose the plaintiffs to possible claim of damages by the third party, the plaintiffs can be compensated by claiming damages from the defendant if the defendant's claim for breach of trust against the plaintiffs failed (see para 18).]

Nota-nota

Untuk kes-kes bagi kaveat persendirian, lihat 8(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2006 Reissue) perenggan 2152–2156.

Kes-kes yang dirujuk

Loo Hon Kong v Loo Kim Lim [2004] 4 CLJ 1 (dirujuk)
Murugappa Chettiar Lakshmanan v Lee Teck Mook [1995] 1 MLJ 782 (dirujuk)
Westdeutsche Landesbank Girozentrale v Islington London Borough Council [1996] AC 669 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Kanun Tanah Negara s 323(1)

MH Tan (Steven Wong with him) (Arifin & Partners) for the plaintif.
TC Tan (TC Tan & Co) for the defendant.

Suriyadi Halim Omar J:

[1] Di dalam kes ini plaintif-plaintif adalah anak kepada defendan. Pertikaian yang timbul antara anak dan bapa ini adalah berkaitan sebidang hartanah H.S.(D)

167200, Lot 25235, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling ('hartanah tersebut'). Plaintif-plaintif adalah pemilik berdaftar hartanah tersebut. Pada 25 Ogos 2005, plaintif-plaintif telah memasuki perjanjian jualbeli dengan Kimgres Marketing Sdn Bhd untuk menjual hartanah tersebut kepada Kimgres dengan harga RM1,800,000. Apabila peguamcara Kimgres membuat carian atas hartanah tersebut bagi tujuan melaksanakan suratcara pindahmilik, didapati defendan telah menfailkan kaveat persendirian, nombor perserahan 38057/2005 pada 22 September 2005 iaitu kira-kira satu bulan selepas perjanjian jualbeli ditandatangani.

[2] Lanjutan daripada itu pada 19 Disember 2005, plaintif-plaintif telah menfailkan permohonan (lampiran 1) untuk mengenepikan kaveat yang difailkan oleh defendan.

[3] Sewaktu kes ini dibicarakan, pihak-pihak bersetuju bahawa persoalan yang harus saya putuskan adalah sama ada defendan mempunyai kepentingan atas hartanah itu yang boleh dikaveatkan. Defendan iaitu bapa kepada plaintif-plaintif mendakwa beliau memiliki hak benefisial atas hartanah tersebut. Tetapi plaintif-plaintif sebaliknya mendakwa hartanah tersebut didaftarkan diatas nama mereka dan mereka adalah pemilik berdaftar hartanah tersebut yang sah disisi undang-undang.

[4] Fakta kes ini tidak akan lengkap jika asal usul pembelian hartanah tersebut tidak dikaitkan dengan penubuhan syarikat Bina Automobile Credit Sdn Bhd (syarikat tersebut). Ini kerana pembelian hartanah tersebut dibiayai sebahagiannya oleh syarikat tersebut.

[5] Defendan menyatakan bahawa pada tahun 1980 beliau telah menubuhkan syarikat Bina Automobile Credit Sdn Bhd dan telah melantik plaintif kedua sebagai pengarah syarikat sewaktu plaintif kedua baru berumur 21 tahun. Pada tahun 1982 pula, defendan telah melantik plaintif pertama sebagai pengarah syarikat sewaktu plaintif pertama berumur 19 tahun. Defendan juga telah mendaftarkan saham-saham syarikat tersebut atas nama plaintif-plaintif dengan niat supaya mereka dapat belajar dalam perniagaan jualbeli kereta.

[6] Berhubung pembelian hartanah tersebut, defendan mendakwa bahawa pada tahun 1990 beliau bersama seorang lagi anak yang lain bernama Liew Wei Beng telah menghadiri satu lelongan awam di Mahkamah Tinggi dan berjaya membeli hartanah tersebut dengan harga RM260,000. Pada masa itu, defendan telah meletakkan nama Liew Wei Beng dan plaintif-plaintif didalam daftar hakmilik hartanah tersebut dengan setiap seorang memegang 1/3 daripada bahagian hartanah tersebut sebagai pemegang amanah kepada kepentingan defendan. Defendan kemudian telah membayar 10% harga belian iaitu sejumlah RM26.000 manakala baki harga belian iaitu RM234.000 dibayar oleh syarikat tersebut di mana defendan mempunyai kepentingan dalam bentuk saham-saham di atas nama plaintif-plaintif. Hartanah itu juga telah digadaikan kepada bank sebagai gadaian pihak ketiga untuk pinjaman yang diberikan kepada syarikat tersebut.

A **[7]** Sebagai bukti bahawa plaintif-plaintif adalah pemegang amanah kepada kepentingan defendan di dalam syarikat tersebut, defendan menyatakan beliau sentiasa memegang Sijil Saham syarikat tersebut yang asal.

B **[8]** Malangnya pada 7 July 2005, defendan telah disingkirkan oleh plaintif-plaintif daripada menjadi pengarah syarikat tersebut. Defendan mendakwa tindakan plaintif-plaintif memecat defendan daripada menjadi pengarah syarikat adalah supaya plaintif-plaintif dapat memasuki perjanjian jual beli dan mendapat keuntungan hasil jualan tersebut tanpa halangan daripada defendan.

C **[9]** Plaintif-plaintif sebaliknya menafikan bahawa kepentingan atas hartanah tersebut dan di dalam syarikat tersebut dipegang sebagai amanah kepada defendan. Malahan plaintif-plaintif mendakwa bahawa mereka adalah pemilik berdaftar dan benefisial yang sah kepada hartanah serta syarikat tersebut.

D **[10]** Di dalam membuat keputusan sama ada suatu kaveat perlu dikekalkan atau diketepikan, pertimbangan yang perlu diambilkira adalah sebagaimana yang dinyatakan oleh YA hakim Gopal Sri Ram, hakim Mahkamah Rayuan Malaysia di dalam kes *Murugappa Chettiar Lakshmanan v Lee Teck Mook* [1985] 1 MLJ 782 iaitu untuk mengekalkan suatu kaveat, seorang pengkaveat mesti terlebih dahulu melalui tiga peringkat: (i) sama ada beliau telah mendedahkan suatu kepentingan **E** boleh kaveat di dalam permohonan di bawah s 323(1) Kanun itu; (ii) jika beliau telah menunjukkan suatu kepentingan boleh kaveat, sama ada keterangan yang dikemukakan untuk menyokong tuntutannya mendedahkan suatu soalan serius yang perlu dibicarakan; (iii) jika kedua-dua soalan itu dijawab dengan memihak kepada pengkaveat, maka sama ada imbangan kemudahan atau keadilan memihak kepada membiarkan kaveat itu berada di dalam daftar sementara menunggu penyelesaian **F** guaman itu.

[11] Perlu saya tegaskan bahawa diperingkat ini saya tidak perlu memutuskan merit tuntutan defendan terhadap hartanah tersebut. Adalah memadai untuk defendan mendedahkan kepentingan yang beliau miliki yang boleh dikaveatkan. **G** Berdasarkan bukti-bukti yang dikemukakan saya berpuashati bahawa defendan berjaya membuktikan beliau mempunyai kepentingan benefisial di atas hartanah tersebut. Kepentingan benefisial yang wujud adalah dalam bentuk amanah berbangkit (resulting trust).

H **[12]** Prinsip undang-undang tentang amanah berbangkit telah dibincangkan didalam kes yang hampir sama faktanya seperti kes di hadapan saya iaitu didalam kes *Loo Hon Kong v Loo Kim Lim* [2004] 4 CLJ 1 di mana pertikaian adalah antara abang dan adik tentang hakmilikan atas tanah. D idalam kes Loo Hon Kong, YA hakim Gopal Sri Ram menyatakan bahawa:

I

> The plaintiff having paid the entire purchase price for the land, the act of registering the land in the defendant's name merely vested the nominal legal ownership in the latter. The beneficial ownership results to the plaintiff. This is because the relationship between the parties here does not come within one of the special categories recognised by equity as creating a presumption of advancement in favour of the holder of the legal title. The very limited and well - established circumstances in which a resulting trust may arise were dealt

with by Lord Browne Wilkinson in *Westdeutsche Landesbank Girozentrale v Islington London Borough Council* [1996] AC 669, 708. He said:

> Under existing law a resulting trust arises in two sets of circumstances: (A) where A makes a voluntary payment to B or pays (wholly or in part) for the purchase of property which is vested either in B alone or in the joint names of A and B, there is a presumption that A did not intend to make a gift to B: the money or property is held on trust for A (if he is the sole provider of the money) or in the case of a joint purchase by A and B in shares proportionate to their contributions. It is important to stress that this is only a presumption, which presumption is easily rebutted either by the counter - presumption of advancement or by direct evidence of A's intention to make an outright transfer: see *Underbill and Hayton pp 317ff, Vandervell v /f?C[1967] 1 All ER 1* at 8, [1967] 2 AC 291 at 312ff and *Re Vandervell's Trusts (No 2), White v Vandervell Trustees Lfcf [1974] 1 All ER 47 at 63ff, [1974] Ch 269 at 288ff.* (B) Where A transfers property to B on express trusts, but the trusts declared do not exhaust the whole beneficial interest: /b/dand *Barclays Bank Ltd v Quistclose Investments Ltd [1968] 3 All ER 651*, [1970] AC 567. Both types of resulting trust are traditionally regarded as examples of trusts giving effect to the common intention of the parties. A resulting trust is not imposed by law against the intentions of the trustee (as is a constructive trust) but gives effect to his presumed intention. Megarry J in Re Vandervell's Trusts (No 2) suggests that a resulting trust of type (B) does not depend on intention but operates automatically. I am not convinced that this is right. If the settlor has expressly, or by necessary implication, abandoned any beneficial interest in the trust property, there is in my view no resulting trust: the undisposed - of equitable interest vests in the Crown as bona vacantia: see *Re West Sussex Constabulary's Widows, Children and Benevolent (1930) Fund Trusts [1970] 1 All ER544, [1971]Ch1.*
>
> We pause to emphasise, if emphasis is required that the categories of cases in which a resulting trust may arise are closed and no new category may now be admitted. In particular we would reject, as did the House of Lords in Westdeutsche Landesbank: the suggestion by Professor Peter Birks ('Restitution and Resulting Trusts' in Equity and Contemporary Legal Developments p 335 at 360) that a resulting trust should arise wherever money is paid under a mistake or when money is paid on a condition which subsequently fails.
>
> The facts of the present instance clearly fall within the second limb of category (A) of the Browne Wilkinson formula. For this is a case of a purchase in the name of another with no intention of making a gift of the property. We would for good measure add that it is not the instant defendant's pleaded case that although the property was paid for by the plaintiff, he intended to make a gift of it to the defendant. The defendant, both in the court below and before us, put forward only one ground, namely, that he had paid part of the purchase price, an assertion which, as we have already said, does not stand up to close scrutiny.

[13] Berdasarkan kes *Loo Hon Kong v Loo Kim Lim* yang turut merujuk kepada keputusan Lord Browne di dalam kes *Westdeutsche Landesbank Girozentrale v Islington London Borough Council*, saya merumuskan bahawa amanah berbangkit akan wujud dalam situasi di mana seseorang membuat bayaran sepenuhnya terhadap sesuatu hartanah, maka apabila beliau mendaftarkan tanah tersebut atas nama seseorang yang lain, ianya hanya memberi hak milik nominal kepada seseorang yang lain itu. Hak milik benefisial masih terletak pada orang yang membuat bayaran.

[14] Sepertimana di dalam kes *Loo Hon Kong*, plaintif-plaintif di dalam kes di hadapan saya memplidkan bukanlah bahawa hartanah itu sebenarnya hadiah daripada defendan kepada plaintif-plaintif atas dasar hubungan antara anak dan ayah.

Sebaliknya plaintif-plaintif mendakwa bahawa mereka telah membayar harga belian hartanah tersebut dan saham-saham syarikat tersebut. Namun dakwaan itu gagal dibuktikan oleh plaintif-plaintif.

[15] Maka amanah berbangkit wujud apabila defendan mendaftarkan nama plaintif-plaintif pada saham-saham syarikat tersebut dan hartanah tersebut. Ini kerana menurut Chong Kiew Sung (affidavit lampiran 10), seorang bekas pengarah syarikat Bina Automobile bahawa syarikat tersebut telah diperbadankan oleh defendan dan bahawa modal dan kos untuk perbadanan syarikat dibayar oleh defendan. Plaintif-plaintif tidak pernah membayar atau menyumbangkan wang terhadap perbadanan syarikat tersebut. Chong Kiew Sung selanjutnya menyatakan bahawa defendan melantik plaintif-plaintif dan beliau sebagai pemegang saham serta ahli lembaga pengarah syarikat bagi pihaknya dan pada setiap masa yang material plaintif-plaintif dan Chong Kiew Sung memegang saham untuk kegunaan dan kepentingan defendan.

[16] Seterusnya jika dirujuk kepada affidavit plaintif Pertama (lampiran 7) serta eks 'LKS-6', di dalam pengistiharan jualan hartanah tersebut pada 19 January 1990, Liew Wei Beng telah membayar deposit sebanyak RM26,000 bagi pembelian hartanah tersebut. Liew Wei Beng (affidavit lampiran 6) pula menyatakan bahawa defendan yang membayar wang RM26,000 tersebut. Ini menunjukkan bahawa defendan yang membayar deposit pembelian hartanah tersebut dan bukan plaintif-plaintif.

[17] Maka kepentingan benefisial dalam bentuk amanah berbangkit yang didedahkan oleh defendan telah menimbulkan suatu persoalan yang serius iaitu sama ada plaintif-plaintif telah melakukan pecah amanah apabila bertindak menyingkir defendan daripada lembaga pengarah syarikat itu serta menjual hartanah tersebut kepada pihak ketiga tanpa persetujuan daripada defendan. Mahkamah dimaklumkan bahawa defendan telah mengambil tindakan terhadap plaintif-plaintif bagi pecah amanah dan writ serta penyata tuntutan telah difailkan pada 19 Mei 2006. Oleh itu, defendan menyatakan bahawa jika kaveat persendirian ini dibatalkan ia akan menyebabkan kerugian kepada beliau yang tidak dapat dipampaskan dan segala prosiding untuk pecah amanah terhadap plaintif-plaintif akan menjadi sia-sia (nugatory).

[18] Berhubung isu imbangan kemudahan dan keadilan, saya memutuskan bahawa adalah lebih adil jika status quo hartanah itu dikekalkan kerana kepentingan defendan sebagai pemilik benefisial hartanah itu akan terjejas teruk jika kaveat itu diketepikan kerana adalah jelas niat plaintif-plaintif untuk meneruskan transaksi pindah milik hartanah itu dengan pihak ketiga. Jika sekiranya tuntutan defendan terhadap plaintif-plaintif berjaya, hartanah yang berpindah tangan kepada pihak ketiga itu tidak mungkin dapat diperolehi kembali. Sebaliknya, kegagalan plaintif-palintif untuk meneruskan transaksi jualbeli dengan pihak ketiga jikapun akan mendedahkan plaintif-plaintif terhadap tuntutan gantirugi oleh pihak ketiga, ia boleh menuntut gantirugi daripada defendan jika selepas ini tuntutan defendan terhadap plaintif-plaintif untuk pecah amanah gagal.

[19] Oleh yang demikian, saya dengan ini menolak permohonan plaintif-plaintif di lampiran 1 dengan kos.

Permohonan plaintif—plaintif di lampiran satu ditolak dengan kos.

Reported by John Paul Simon